

# 2014-2020年中国二手房市 场监测与投资决策咨询报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2014-2020年中国二手房市场监测与投资决策咨询报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/201407/109682.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、说明、目录、图表目录

2012年，二手房成交量有了“突破性”的增长。受到2012年各种限购、限贷等政策调控的影响，年初，全国13个重点城市的二手房成交量仅13918套，从三、四月逐步回升，至七月份的全面回暖，再至年底的集体“翘尾”，13城市总成交量达到年内新高67687套。借助着成交量的一路走高，2012年的房价也“水涨船高”。26重点城市的二手房挂牌价格全年涨幅普遍达到8%以上，一线城市涨幅更加明显。另外，据数据显示，2013年下半年的价格涨势相比上半年更加明显。

2012年，13城市二手房成交总量超过58万套，相比2011年增长25%。在经历了年初的低迷之后，13城市成交总量在五月份一举超过2012年同期水平，此后各月差距逐步加大。进入下半年，各城市月成交量不断刷新调控政策实施以来的新高值。

2013年5月，13城市二手房成交总量为55991套。二手房市场在经历了3月份的成交暴涨之后，伴随着3月底地方版“国五条”陆续出台，市场逐步回归理性，5月成交总量环比4月下降10.33%，同比2013年5月仍上涨11.96%。据搜房网二手房数据监控中心数据显示，5月，26城市二手房挂牌价格环比18升8降，共19个城市环比涨跌幅在1%内，整体价格在波动中企稳。总体来说，二手房市场将相应地进入了一个调整期，房价前几个月快速上涨的势头已经有所抑制。买卖双方对于交易的态度近阶段势必会更加谨慎，但随着调控手段的进一步落实，在接下来的几个月内，二手房市场也会逐步过渡到一个更加稳定的状态。

整体来看，在没有进一步的新政出台之前，市场仍处于相对稳定的阶段，各方观望情绪犹存，后续的市场走势取决于买卖双方入市的积极性。

本行业报告主要依据了国家统计局、国家商务部、国务院发展研究中心、国家经济信息中心、中国房地产业协会、北京房地产中介服务行业协会、上海市房地产经纪行业协会、全国商业信息中心、中国经济景气监测中心、国内外相关报刊杂志的基础信息，及相关研究单位等公布和提供的大量资料。立足于二手房行业整体发展环境，对中国二手房的市场运行情况、发展状况、政策状况及各区域市场等进行了分析及预测，同时深入地分析了我国二手房市场、租赁市场发展状况，并利用SWOT模型分析，对未来二手房行业发展的整体环境及发展趋势进行探讨和研判，最后在前面大量分析、预测的基础上，提出了未来二手房企业如何面对金融危机及低迷的市场经济，提高行业和相关产业竞争力及应采取的战略措施，为二手房企业以及计划投资该行业的机构全面把握行业发展趋势、准确了解市场运行情况提供科学的依据。

### 报告目录

#### 第一部分 二手房行业发展分析

## 第一章 全球二手房市场运行总况

### 第一节 2013-2014年全球经济运行分析

#### 一、2013年世界经济运行分析

#### 二、2014年世界经济形势与展望

### 第二节 2014年美国二手房市场聚焦

#### 一、美国二手房市场概况

#### 二、2014年美国二手房市场分析

#### 三、2014年美国二手房销量增长超过预期

### 第三节 2014年澳大利亚二手房市场透析

#### 一、装修齐全

#### 二、银行提供的贷款金额可占到整个房价比重

#### 三、澳大利亚房产受中国买家热捧

#### 四、2014年澳大利亚房价预期创近三年新高

### 第四节 2013年英国二手房市场分析

#### 一、七八年就换一次房

#### 二、住房贷款利率不断下降

### 第五节 2014年中国香港二手房市场发展现状分析

#### 一、2014年香港起售卖二手房须公布实用面积

#### 二、2014年中国香港二手房市场发展现状

## 第二章 中国二手房市场运行环境解析

### 第一节 2013年中国宏观经济环境分析

#### 一、2013年中国宏观经济运行分析

#### 二、2014年中国宏观经济运行分析

#### 三、2014年中国经济发展预测

### 第二节 2014年中国二手房市场政策环境分析

#### 一、2014年国五条

#### 二、国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知

#### 三、“国五条”实施情况

#### 四、二手房交易税费最新政策

#### 五、国五条实施效果

### 第三节 2013-2014年中国二手房市场社会环境分析

#### 一、2013年居民收入分析

## 二、2014年中国二手房市场社会环境

### 第三章 中国房地产市场运行新形势透析

#### 第一节 2013年中国房地产市场运行分析

##### 一、中国土地情况

##### 二、房地产开发完成情况

##### 三、商品房销售和待售情况

##### 四、房地产开发企业资金来源情况

##### 五、全国房地产开发景气指数

##### 六、大中城市房屋市场销售价格指数

#### 第二节 2013-2014年中国房地产供需分析

##### 一、房屋新开工面积

##### 二、全国商品房销售面积

##### 三、住房需求分析

##### 四、中国房地产市场调整分析

##### 五、2014年房地产市场供求或将阶段性释放

#### 第三节 2013-2014年中国房地产政策调控分析

##### 一、2013年中国房地产调控效果分析

##### 二、2014年中国房地产调控政策分析

### 第四章 2012-2014年中国二手房市场走势剖析

#### 第一节 2012年中国二手房市场数据分析

##### 一、2012年二手房市场概况

##### 二、2012年二手房市场分析

###### (一) 二手房挂牌量

###### (二) 二手房挂牌价格

###### (三) 二手房成交量

#### 第二节 2013年中国二手房市场数据分析

##### 一、2013年二手房市场概况

##### 二、2013年二手房市场分析

###### (一) 二手房成交量

###### (二) 二手房挂牌量

###### (三) 二手房挂牌价格

###### (四) 北京和深圳市场分析

### 三、2013年市场总结与2014年展望

#### 第三节 2014年中国二手房市场数据分析

##### 一、2014年二手房市场概况

##### 二、2014年二手房市场分析

###### (一) 二手房挂牌量

###### (二) 二手房挂牌价格

###### (三) 二手房成交量

##### 三、市场综述与展望

#### 第四节 中国二手房市场存在问题分析

##### 一、二手房交易市场存在漏洞

##### 二、二手房交易“阴阳合同”成潜规则

#### 第五章 中国二手房重点区域市场运行分析

##### 第一节 北京

###### 一、2013年北京二手房市场分析

###### 二、2014年北京二手房市场分析

###### 三、2014年北京二手房市场趋势

##### 第二节 上海

###### 一、2013年上海二手房市场分析

###### 二、2014年上海二手房指数

###### 三、2014年上海二手房市场分析

##### 第三节 广州

###### 一、2013年广州二手房市场分析

###### 二、2014年广州二手房市场分析

##### 第四节 深圳

###### 一、2013年深圳房地产市场分析

###### 二、2014年深圳二手房市场分析

##### 第五节 天津

###### 一、2013年天津二手房市场分析

###### 二、2014年天津二手房市场分析

##### 第六节 石家庄

###### 一、2013年石家庄二手房市场分析

###### 二、2014年石家庄二手房市场分析

## 第二部分 二手房相关行业分析

### 第六章 中国二手房交易市场相关行业发展分析——房地产行业

#### 第一节 2013年中国现阶段房地产业运行分析

- 一、年度房地产调控政策走向
- 二、宏观经济背景下房地产业的年度格局
- 三、全年房地产投资、建设和销售情况
- 四、年度全国土地供应情况
- 五、房地产开发企业运行特点
- 六、房地产信贷

#### 第二节 2014年中国房地产业市场运行概况

- 一、2014年全国房地产市场成交情况
  - (一) 销量均价同比涨幅
  - (二) 商品房销售金额及面积同比增速
- 二、2014年房地产开发资金来源
- 三、全国房地产开发投资
- 四、新开工面积，库存替代指标
- 五、2014年房价连续12个月上涨五大原因
- 六、融资结构正悄然变化

#### 第三节 近两年中国房地产市场分析

- 一、近两年中国商品房施工面积及同比增长情况
- 二、近两年中国商品房竣工面积及同比增长情况
- 三、近两年中国土地开发与购置面积同比增长情况
- 四、近两年中国商品房销售额及同比增长情况
- 五、近两年中国商品房销售面积及同比增长情况
- 六、近两年中国房地产销竣比及待售面积情况
- 七、近两年中国房地产投资完成额及同比增长情况
- 八、近两年中国住宅投资完成额及同比增长情况
- 九、近两年中国房地产资金来源及资金结构情况
- 十、2014年70个大中城市房屋销售价格指数表

#### 第四节 2014年中国房地产企业分析

- 一、2014年中国房地产百强企业分析
- 二、2014 中国房地产百强企业 TOP10 研究

### 三、2014年房地产企业盈利预测

#### 第五节 2014-2020年中国房地产市场走势分析

##### 一、2014年房地产市场面临的宏观环境变化

##### 二、经济转型与房地产投资机会

##### 三、2014年全国房地产市场总体形势

##### 四、全国一线城市房地产市场形势

##### 五、全国二三线城市房地产市场形势

#### 第六节 2014-2020年中国房地产业发展趋势与预测分析

##### 一、房地产价格影响因素与发展趋势

##### 二、中国房地产未来的六大趋势

##### 三、新型城镇化下的房地产市场发展趋势

##### 四、2014-2020年我国房地产市场预测

#### 第七节 企业应对房地产周期波动的四种经营策略

##### 一、资本运作策略

##### 二、土地储备策略

##### 三、业务组合策略

##### 四、区域互补策略

#### 第八节 新经济形势下房地产企业一般发展策略分析

##### 一、积极参与保障房建设

##### 二、城市综合体建设

##### 三、旧城改造

##### 四、专业化突围

##### 五、商业同盟

##### 六、产融结合

##### 七、人才突围

### 第七章 中国二手房交易市场相关行业发展分析——房地产中介行业

#### 第一节 我国房地产中介行业发展概况

##### 一、我国房地产中介发展历程

##### 二、房地产中介经营范围

##### 三、房地产中介公司运营模式及各模式优劣分析

##### 四、房地产中介收费标准

##### 五、房地产中介行业的作用和价值



## 第二节 我国房地产中介存在的问题

### 一、房地产中介现状之法律思考

### 二、人才问题

### 三、企业规模问题

### 四、信息问题

### 五、行业监管问题

### 六、房地产中介诚信问题

### 七、风险防范措施问题

### 八、房产中介行业亟待规范调整

## 第三节 中国房地产中介市场分析

### 一、我国房地产中介发展现状及特点

### 二、住房市场化变革对房地产中介发展的要求

### 三、2014年房地产中介市场发展形势

### 四、2014年二手房中介行业经营情况分析

### 五、2014年房产中介“阴阳合同”乱象有待整治

## 第四节 中国房产中介公司盈利状况

### 一、2014年我国房地产中介利润情况

### 二、2014年房地产中介转型情况分析

## 第五节 全国政府对房地产中介政策分析

### 一、2012年我国首部规范房地产经纪行为法规开始实施

### 二、2012年住建部发布《关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知》

### 三、我国房地产中介法律法规及政策

### 四、交易结算资金账户管理规范政策

### 五、政府对房地产经纪市场的监管

## 第六节 未来中国房地产中介行业发展前景分析

### 一、企业化市场化发展趋势

### 二、专业化品牌化发展趋势

### 三、集团化规模化发展趋势

### 四、信息化网络化发展趋势

### 五、人员素质综合化发展趋势

## 第三部分 二手房市场营销及企业分析

### 第八章 中国二手房市场营销分析

## 第一节 二手房营销策略

- 一、二手房营销策略内容与发展
- 二、房产营销理论
- 三、我国二手房企业营销的发展趋势
- 四、链家地产的营销策略
- 五、进一步完善我国二手房市场的措施
- 六、小结

## 第二节 二手房中介整合营销对策研究

### 一、绪论

- (一) 选题背景及研究意义
- (二) 国内外研究综述
- (三) 研究主要内容及方法

### 二、二手房中介相关理论概述

- (一) 二手房中介的相关概念及其经营业务
- (二) 二手房中介企业经营模式
- (三) 整合营销理念及与传统营销的区别

### 三、二手房中介营销环境分析

- (一) 宏观环境：PEST分析
- (二) 具体环境分析
- (三) 二手房中介行业发展现状的SWOT分析

### 四、二手房中介进行整合营销传播所面临的问题及策略

- (一) 整合营销传播在二手房中介的应用
- (二) 二手房中介进行整合营销传播所面临的问题
- (三) 进行有效整合营销传播的应对策略

### 五、结论与展望

## 第三节 厦门二手房营销对策研究

- 一、厦门二手房营销现状
- 二、厦门二手房营销中存在的问题
- 三、厦门二手房营销对策
- 四、总结

## 第九章 中国二手房市场重点企业运营状况解析

### 第一节 易居(中国)控股有限公司

一、企业基本概况

二、经营业务

三、2013年经营业绩

四、2014年经营业绩

五、战略规划

第二节 21世纪中国不动产

一、公司简介

二、2014年公司经营情况

三、2014年公司市场动态

第三节 伟业我爱我家集团

一、公司简介

二、公司经营策略分析

三、公司发展战略分析

第四节 上海信义房屋中介咨询有限公司

一、公司简介

二、公司发展战略分析

第五节 满堂红（中国）置业有限公司

一、公司简介

二、2014年公司发展新动态

第六节 深圳市中联房地产企业发展有限公司

一、公司简介

二、公司增强竞争力举措

三、中联地产打造新型企业文化

第七节 合富辉煌集团

一、公司简介

二、2013年公司经营情况分析

三、2014年公司发展目标分析

第四部分 二手房行业发展趋势及策略

第十章 2014-2020年中国二手房市场发展趋势及对策分析

第一节 2014-2020年中国二手房交易新趋势探析

一、国内二手房交易市场发展阶段

二、二手房交易市场供求分析

(一) 二手房交易市场需求分析

(二) 二手房交易市场特点分析

三、二手房交易市场发展趋势分析

第二节 2014-2020年中国二手房市场发展的政策建议

一、二手房交易市场存在问题

(一) 房地产中介服务业发展不尽完善

(二) 金融业支持力度小，信贷利率机制不完善

(三) 二手房调控体系不完善

(四) 二手房市场供求机制不敏感

(五) 二手房市场价格机制调节欠灵活

(六) 信息机制不完备

二、完善发展二手房交易市场运行机制的建议

(一) 完善法律法规体系，规范中介机构行为

(二) 二手房中介自身谋求发展，促进行业规范

第十一章 2014-2020年中国二手房行业投资战略分析

第一节 2014年中国二手房投资概况

一、二手房投资概况

二、税收政策解读

第二节 2014-2020年中国房地产区域行业投资吸引力分析

一、研究背景与方法体系

二、各级城市投资吸引力 TOP 10 评价结果

三、各区域城市投资吸引力 TOP 10 评价结果

四、全国地级以上城市投资吸引力总评结果

五、结语

第三节 2014-2020年中国二手房行业投资风险预警

一、宏观调控政策风险

二、信贷风险

三、市场运营机制风险

第四节 权威专家投资建议

图表目录

图表：2008-2013年美国GDP季度环比增长率

图表：2008-2013年美国GDP、消费、投资和出口折年率季度同比增长

图表：2008-2013年2008年1季度-2013年4季度各因素对美国经济增长的贡献度

图表：2008-2013年美国工业产值增长及产能利用率变化

图表：2008-2013年12月美国CPI&PPI变化趋势

图表：2009年1月&mdash;&mdash;2013年12月美国月度失业率情况

图表：2008-2013年欧盟17国GDP季度同比增长率

图表：2010-2013年12月欧元区、德国、法国、意大利工业产值月环比变化

图表：2008年-2013年12月欧元区CPI、PPI同比增长变化

图表：2008-2013年欧盟17国失业率率变化

图表：2007-2013年4季度（季调后）日本实际GDP环比年率变化

图表：2012年11月-2013年12月日本工业产值情况

图表：2009-2013年12月日本CPI增长变化

图表：2009-2013年12月日本失业率变化

图表：2013年国内生产总值初步核算数据

图表：2012年1季度-2013年4季度GDP环比增长速度

图表：2008-2013年国内生产总值及其增长速度

图表：2012年12月-2013年12月全年居民消费价格涨跌趋势图

图表：2008-2013年农村居民人均纯收入及其实际增长速度

图表：2008-2013年城镇居民人均纯收入及其实际增长速度

图表：2012年12月-2013年12月全年社会消费品零售总额分月通胀增长速度趋势图

图表：2008-2013年社会消费品零售总额及其增长速度

图表：2013年1-12月全年全国固定资产投资（不含农户）同比增速趋势图

图表：2013年1-12月全年全国分地区投资相邻两月累计同比增速趋势图

图表：2013年1-12月全年全国固定资产投资到位资金同比增速趋势图

图表：2008-2013年全国固定资产投资及其增长速度

图表：2008-2013年全国货物进出口总额

图表：2003年 季度&mdash;2014年 季度国内生产总值季度累计同比增长率（%）

图表：2003年3月&mdash;2014年3月工业增加值月度同比增长率（%）

图表：2003年3月&mdash;2014年3月社会消费品零售总额月度同比增长率（%）

图表：2003年1-2月&mdash;2013年1-2月固定资产投资完成额月度累计同比增长率（%）

图表：2003年3月&mdash;2014年3月出口总额月度同比增长率与进口总额月度同比增长率（%）

图表：2003年3月&mdash;2014年3月居民消费价格指数（上年同月=100）

图表：2003年3月&mdash;2014年3月工业品出厂价格指数（上年同月=100）

图表：2003年3月&mdash;2014年3月货币供应量月度同比增长率（%）

图表：2008-2013年农村居民人均纯收入及其实际增长速度

图表：2008-2013年城镇居民人均纯收入及其实际增长速度

图表：2005-2013年全国房地产开发企业本年土地购置面积和土地成交价款累计同比增速

图表：2005-2013年全国新出让土地平均成交单价

图表：2013年1-12月全国土地购置面积当月情况

图表：2013年1-12月全国房地产开发投资增速

图表：2013年1-12月全国房地产开发企业土地购置面积

图表：2013年1-12月全国房地产开发投资当月完成情况

图表：2013年1-12月全国住宅投资当月完成情况

图表：2013年1-12月全国商品房销售面积及销售额增速

图表：2013年全国房地产开发和销售情况

图表：2013年东中西部地区房地产开发投资情况

图表：2013年东中西部地区房地产销售情况

图表：2013年1-12月房地产开发企业本年到位资金

图表：2013年1-12月全国房地产单月开发资金来源情况

图表：2013年1-12月全国房地产开发资金构成

图表：2006-2013年国房景气指数变动情况

图表：2013年12月70个大中城市新建住宅价格指数

图表：2013年12月70个大中城市新建商品住宅价格指数

图表：1999-2013年商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速%

图表：2013年1-12月房屋新开工面积与商品房销售面积增速

图表：2013年1-12月全国房地产新开工、施工和竣工面积情况

图表：2013年1-12月房地产当月新开工情况

图表：2013年1-12月房屋竣工面积当月情况

图表：2006-2013年全国商品房月销售面积

图表：2006-2013年全国商品房成交增速

图表：2013年1-12月全国商品房销售面积当月情况

图表：2013年1-12月全国商品房销售额当月情况

图表：2013年1-12月全国商品房待售面积情况

图表：2012年1-12月13重点城市二手房挂牌量

图表：2012年12月多数城市二手房挂牌量维持稳定

图表：2012年12月13重点城市二手房挂牌价格

图表：2012年12月13多数重点城市二手房挂牌价格同比涨幅

图表：2012年7城市二手房成交总量同比增长

图表：2012年13城市二手房成交总量环比增长情况

图表：2012年-2013年13城市二手房成交量走势图

图表：2012年-2013年13城市二手房成交量对比图

图表：2013年26城市二手房挂牌量走势图

图表：2013年各季度26城市二手房挂牌量增幅对比图

图表：2013年26城市二手房挂牌价格同比变化图

图表：2013年26城市二手房挂牌价格涨幅对比图

图表：2013年北京二手房成交量与挂牌价格走势图

图表：2013年深圳二手房成交量与挂牌价格走势图

图表：2013年6月&mdash;2014年 26重点城市二手房市场挂牌总量及环比走势图

图表：2014年 26重点城市挂牌量环比图

图表：2014年 26重点城市挂牌价格环比图

图表：2014年 26重点城市挂牌价格同比变化图

图表：2013年3月-2014年 13城市二手房月成交总量走势图

图表：2014年 15城市二手房成交量环比走势图

图表：2014年成交量与2012年及2013年对比表

图表：2013-2014年北京二手房新增挂牌套数走势图

图表：2014年北京各行政区二手房挂牌量对比】

图表：2013-013年5月北京二手房住宅成交套数走势图】

图表：2013年上海市二手房挂牌价格及同比走势图

图表：2013年上海市二手房挂牌量走势图

图表：2013年上海市二手房上海租赁市场租金及同比走势图

图表：2013年上海市各户型租赁均价走势

图表：2014年上海二手房指数

图表：2010-2013年上市房地产企业销售金额集中度

图表：2013年中国房地产企业销售业绩梯队格局

图表：2012-2013年房地产开发企业资金来源及同比变化表

图表：2013年国内房地产贷款余额季度变化情况

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201407/109682.html>